



COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES  
KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

**Bruxelles Urbanisme et Patrimoine**

Direction de l'Urbanisme

**Madame Bety WAKNINE**

Directrice générale

Mont des Arts, 10-13

B - 1000 BRUXELLES

Réf. DPC : (corr. : )

Réf. DU : 05/PFU/679453 (corr. : T. Petitjean)

Réf. CRMS : AA/AH/AUD20010\_637\_RougeCloître

Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

**Objet :** AUDERGHEM. Drève du Rouge-Cloître, 6-7. Demande de permis unique portant sur la restauration / rénovation des bâtiments communaux implantés sur le site du Rouge-Cloître (bâtiment des classes vertes, écuries et grange). Avis conforme de la CRMS.

Madame la Directrice générale,

En réponse à votre courrier du 10/04/2019, reçu le 11/04/2019, nous vous communiquons ***l'avis conforme défavorable*** rendu par notre Assemblée en sa séance du 24/04/2019.

**LE CONTEXTE**

*L'arrêté du 16/11/1965 classe comme monument les bâtiments conventuels ainsi que le mur d'enceinte originels du prieuré du Rouge-Cloître. Cette protection ne couvre pas le quartier de la ferme concerné par la présente demande. Les bâtiments qui le composent sont toutefois compris dans la forêt de Soignes, classée comme site par arrêté du 2/12/1959. L'enveloppe de ceux-ci est donc classée. Le périmètre d'intervention est en outre compris dans la zone Natura 2000 « Forêt de Soignes et ses lisière ».*

Implantée sur le site depuis 1999 avec pour objectif la promotion du cheval de trait en Région bruxelloise, l'organisation 'Cheval et Forêt' organise aujourd'hui des activités diverses suivant des axes professionnel (ramassage poubelles à cheval), touristique (ballade en voiture attelée), pédagogique (accueil de groupes scolaires) et social (accueil de personnes handicapées). Elle réalise sur le site un travail que l'on peut qualifier de remarquable, en adéquation avec les qualités environnementales, paysagères et patrimoniales du Rouge-Cloître, mais dans des conditions de vie au quotidien difficiles, faute notamment de locaux décents.

La présente demande de permis, qui porte notamment sur la requalification des locaux occupés par l'asbl, a connu un long parcours qui se résume comme suit :

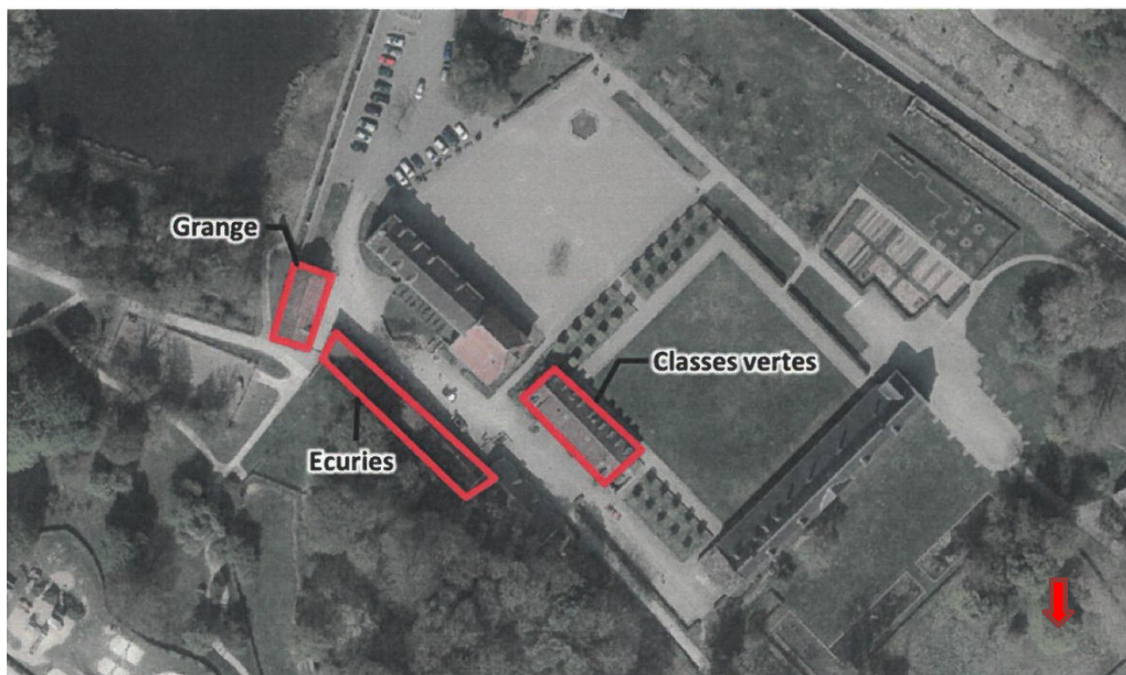
- 2010 : travaux entrepris sans permis par la commune d'Auderghem dans les écuries,
- travaux interrompus et PV d'infraction,
- demande de permis pour régulariser ces travaux et en réaliser d'autres en vue d'un confort minimum,
- PU délivré le 12/11/2012 mais pas entièrement mis en œuvre (pas de sanitaires et de chauffage),
- nouveau projet soumis en 2014 à l'administration régionale, à l'initiative des responsables de l'asbl,
- avis de principe favorables assortis de remarques rendus par la CRMS le 04/06/2014 et le 19/10/2016.

1/9



COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES  
KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

LA DEMANDE



*Domaine du Rouge Cloître et localisation des bâtiments concernés par la demande – source, demande de permis*

La demande concerne trois bâtiments du Rouge-Cloître, dont deux appartiennent au quartier de la ferme. Le projet, assorti de plusieurs dessins de détail et d'une note explicative sur les travaux de stabilité, vise leur rénovation intérieure ainsi que la restauration de leur enveloppe extérieure classée : l'ensemble des façades seront chaulées et équipées de nouvelles menuiseries en bois avec finition blanche. En toiture, sont prévus l'isolation des combles, la surhausse des pignons et le renouvellement des couvertures à l'aide de tuiles rouges vieilles. Les interventions suivantes sont prévues :

**\* le bâtiment des étables (porcherie) et écuries - début XVIIIe siècle**

- long bâtiment légèrement coudé construit en 2 phases, réalisé en moellons badigeonnés,
- façade sur cour composée d'une partie ouverte par 5 arcades en anse-de-panier et d'une façade plus fermée correspondant aux anciennes porcherie, étable et écurie,
- mur gouttereau adossé au relief et aujourd'hui partiellement enterré,
- les façades présentent des problèmes de stabilité et des déformations de murs.





COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES  
KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

Source : dossier demande de permis

Les trois travées nord conserveront leur affectation en écuries, les combles serviront de stockage et d'espaces pédagogiques :

- suppression des allèges des arcades 2 et 3 et réouverture des baies, équipées d'une double fermeture composée d'une porte vitrée précédée par une grille ouvrante métallique,
- rehausse du linteau pour transformer un des deux rangs de cochons en porte d'accès,
- isolation thermique de la toiture et cloisonnement du grenier,
- création de nouveaux planchers notamment pour stabiliser le bâtiment, à savoir :
  - dans l'aile à arcades, plancher sur solives reposant sur poutrelles UPN ancrées dans le mur de refend (ancrage chimique) et de part et d'autre dans la ferme centrale (détails B 18, 19, 20, 21),
  - dans la partie fermée, dalle en béton (poutres-claveaux précontraints), ancrée dans les murs de refend au moyen d'une saignée de 7 cm créée latéralement (détails B 23-24),
- en toiture arrière, création de tabatières et de 2 lucarnes passantes équipées de portes de secours vitrées reliées à deux passerelles,
- aménagement d'un escalier, d'un élévateur pour PMR et de sanitaires,
- rehausse du pignon sud et création d'un pignon identique du côté opposé.

\* **la grange** - fin du XVIIIe siècle

- . construction isolée en pierres de calcaire blanc, moellons en calcaire gréseux et brique, autrefois intégrée dans le mur de clôture,
- . partie fermée surmontée d'un étage et partie ouverte avec 3 arches en anse-de-panier (chartil),
- . plusieurs pathologies dont des problèmes de stabilité, chevrons de charpente et toiture endommagés.



Source : dossier demande de permis

La partie fermée sera destinée à des sanitaires au rez-de-chaussée et local pour le personnel au +1 ; le chartil conservera sa fonction et sa volumétrie sur double hauteur :

- dans la travée fermée, aménagement de toilettes, d'un local pour le personnel et d'un escalier en béton / acier et mise en œuvre d'une dalle raidisseur en poutres / claveaux ancrée dans les murs (saignées) et reposant sur les parois en béton (détails C 4),
- en façade de la partie fermée, poutre-linteau en béton coulée sur place, prolongeant la poutre surmontant les arcades assortie en partie ouverte d'équerres en acier posées aux 2 extrémités pour diminuer les efforts horizontaux des arcades (détail C 5),
- réparation et isolation de la toiture,
- rehausse du pignon nord et création d'un pignon identique du côté opposé.



COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES  
KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

**\* le bâtiment « des classes vertes »**

- . occupe l'emplacement de l'aile sud-ouest du cloître, dont les caves en berceau sont conservées,
- . maçonnerie en moellons calcaires gréseux beiges,
- . profondément transformé dans les années 1945 et 1960 : façades réparées à l'aide de briques de remploi, ajout d'une structure en béton, toiture modifiée par l'ajout de lucarnes et la surhausse du mur de façade sur cour, modification des baies.



*A gauche, côté quartier de la ferme / a droite, côté cloître – source dossier demande de permis*

Le bâtiment ne présente pas de pathologie particulière, il garde sa destination d'accueil pour activités pédagogiques :

- renouvellement de la toiture et retour à la volumétrie du XVIII<sup>e</sup> moyennant l'ajout de 3 fermes pour supporter la modification de toiture, ajout de lucarnes,
- abaissement du seuil de plusieurs fenêtres,
- réaménagement intérieur et maintien de la structure en béton existante.

**AVIS**

Comme déjà formulé dans ses avis de principe, la CRMS souscrit entièrement au programme ainsi qu'à l'affectation envisagés, permettant d'occuper les lieux dans le respect de la typologie du Rouge-Cloître. Les travaux tels que le rétablissement de la toiture des classes vertes, contribueront à requalifier les bâtiments et la CRMS s'en réjouit.

Certaines options d'intervention soulèvent toutefois des questions quant à leur adéquation patrimoniale et leur cohérence globale avec le site car elles s'organisent en l'absence de fondement ou d'étude historique. C'est le cas, par exemple, pour l'ajout de pignons débordants là où ils n'existent pas, du mode de traitement des arcades des écuries ou encore du nombre et de la mise en œuvre des nouvelles lucarnes du bâtiment des classes vertes.

Par ailleurs, d'un point de vue plus technique, le degré et les modes d'intervention proposés, s'apparentent davantage à une opération de rénovation plutôt qu'à une opération de restauration fine, et s'organisent en l'absence d'une analyse matérielle étayée. Plusieurs des techniques proposées sont peu respectueuses de la matérialité du bâti.

Vu la haute valeur patrimoniale des bâtiments, notamment au niveau de leur matérialité, la CRMS ne peut approuver cette approche et rend dès lors un avis défavorable sur la demande sous sa forme actuelle. Elle plaide pour une approche de conservation-restauration plus douce dans un plus grand respect de la typologie agricole et des éléments historiques, matériels et patrimoniaux en place.





COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES  
KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

La Commission demande donc de poursuivre le projet tout en intégrant les remarques et les points développés ci-après. Les remarques dédiées aux aspects plus techniques sont dédiées à illustrer le propos mais ne sont pas exhaustives.

Les toitures

La Commission demande de respecter au maximum le profil de toiture sans modifier, voire reconstituer les pignons. Ceci suppose de revoir la mise en œuvre de l'isolation thermique, prévue au moyen d'une couche d'isolation de 18cm en laine de cellulose. Comme elle l'avait soulevé dans son avis de principe, la Commission demande d'examiner des solutions pour isoler la toiture *dans* son volume existant. Or, selon les plans, la partie supérieure des pignons à épis très caractéristiques ainsi que les lucarnes à conserver seraient démontées et rehaussées avant d'être reconstituées. Il s'agit d'interventions trop lourdes qui ne sont pas adaptées à un contexte hautement patrimonial. A remarquer aussi que le métré décrit un mortier bâtard ciment/sable pour monter les briques en épis des pignons débordants. Ce matériau est à proscrire pour les interventions sur les maçonneries - qui devront par ailleurs rester ponctuelles - et l'on fera usage d'un mortier à la chaux afin d'éviter une composition trop dure préjudiciable à la bonne conservation des maçonneries.

Menuiseries et vitrage

Là où le projet ne prévoit pas de modification des tailles des baies, et en particulier dans le cas des portes anciennes, la CRMS demande qu'on donne priorité à des travaux de conservation-restauration sauf si le remplacement des menuiseries existantes s'impose réellement et est justifié par un diagnostic. La CRMS demande donc le diagnostic des menuiseries existantes, en particulier des portes et volets avec leurs quincailleries anciennes, dont certaines remontent probablement au XVIIIe siècle.

Ailleurs, le cas échéant, la CRMS demande d'opter pour des menuiseries de type traditionnel réalisées en chêne (ou une combinaison chêne et pin) et non en afzélia tel que proposé. Elle constate que les menuiseries actuellement proposées ne sont pas cohérentes avec les exemples les plus anciens qui subsistent sur le site. Par ailleurs, le système de fenêtres oscillo-battantes prévus en façade et pour les lucarnes, ne répond pas à la typologie rurale (type d'ouverture, épaisseur des profils dictée par l'intégration des mécanismes, ...).

Une attention particulière sera également portée au type de vitrage et l'on optera pour un vitrage clair (pas d'effet réfléchissant ou miroir, vrais petits-bois) avec feuille extérieure reproduisant l'aspect d'un vitrage étiré. La Commission ne voit pas d'objection au double vitrage mince (avec intercalaires peu visibles), pour autant que sa performance n'engendre pas de problèmes de condensation sur les murs, en raison de la nouvelle occupation des lieux. Il s'agit en effet de garantir que la valeur U du vitrage n'est pas supérieure à celle du mur. Le choix du vitrage devra par ailleurs être adaptées aux profils traditionnels. Quant au système de grilles d'aération prévues au-dessus des châssis, il devra rester entièrement invisible depuis l'extérieur (détalonnage des linteaux) ou la ventilation doit être organisée autrement. Il semble, dans tous les cas, indiqué de prévoir en cours de chantier un mock-up de châssis avec vitrage présenté in situ (dans la baie).

Enfin, le dossier devrait être complété d'une étude stratigraphique des menuiseries: est-ce justifié de maintenir les menuiseries peintes en blanc, alors qu'in situ subsistent des traces de couleur foncée, par exemple sur le bas de porte de l'écurie (vert ou rouge-brun) par ailleurs attestées par des photographies anciennes ?

Archéologie et Natura 200



## COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES

### KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

Une clause indiquant que la cellule archéologie de la DPC doit être associée au suivi chantier devra être intégrée au cahier des charges. Le cas échéant, la cellule archéologie sera également associée aux recherches effectuées préalablement, comme par exemple les sondages à hauteur des fondations. La mise en œuvre des futurs travaux devra scrupuleusement respecter les recommandations figurant dans l'étude d'incidence Natura 2000 jointe au dossier.

#### Les écuries

L'accès à la travée de circulation des écuries se ferait à partir de la façade (et non depuis l'intérieur comme demandé dans l'avis de principe) et suppose de surhausser le linteau d'un des accès jumeaux aux étables. Ceci induit la perte d'un des éléments anciens et créerait une asymétrie entre les deux baies. La Commission demande d'examiner la faisabilité d'organiser l'accès au départ des écuries.

Les arcades seraient équipées d'une grille ouvrante métallique, doublée pour les arcades 2 et 3 (dont l'allège serait supprimée) d'une porte vitrée en arrière-plan. La CRMS souscrit à la réouverture des arcades mais elle s'interroge sur le choix d'équiper celles-ci d'une grille métallique. Ce dispositif correspond peu à la typologie du bâtiment et sa présence n'est vraisemblablement attestée par aucune trace in situ. Les arcades donnaient probablement accès à des écuries ouvertes. La CRMS demande de poursuivre la réflexion en faveur d'une proposition plus cohérente fondée sur des recherches historiques. Elle demande de ne pas exclure la possibilité de conserver les menuiseries qui peuvent l'être. Elle demande aussi de détailler les interventions concernant les niveaux de sol et donc la hauteur des baies et des soubassements. Actuellement l'arcade 1 et une partie de l'arcade 2 sont situées à un niveau plus haut que les arcades 3 à 5.

Le métré descriptif fait part d'injections (de résines siloxanes) anti-remontées capillaires et d'un cimentage hydrofuge intérieur pour la protection des murs contre terre. La CRMS craint que cette intervention enferme l'humidité dans le mur du fond, causant ainsi des problèmes sur le moyen terme, et demande de poursuivre les recherches, dans un plus grand respect des caractéristiques des matériaux en place. Elle conseille d'examiner la faisabilité d'installer un système drainage extérieur au pied du mur, dans le respect de la zone Natura 2000.

#### La grange

Comme pour les écuries, la CRMS demande d'adopter pour la grange une approche plus conservatrice.

- L'enlèvement total et la rehausse du plancher devront être évités en faveur d'une intervention ponctuelle permettant l'intégration de la nouvelle circulation verticale sans modifier les niveaux (se limiter au démontage partiel du solivage et traiter / remplacer à l'identique les parties conservées.
- Pour les injections anti remontées-capillaires (poste 2.5.1.) le ciment renforcé devra être remplacé par un mortier bâtard ou à base chaux, plus compatible avec les matériaux existants. Dans la mesure du possible un drain extérieur devrait aussi être prévu.
- La fissure présente au niveau du seuil en pierre bleue n'en justifie pas le remplacement complet (2.10.3) et la CRMS demande que l'on opte toujours prioritairement, lorsque l'état le permet, pour des travaux de restauration. A remarquer que le seuil existant est posé sur une maçonnerie de briques, qui disparaît dans le projet.

#### Le bâtiment des classes vertes



## COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES

### KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

Pour ce bâtiment également, la CRMS demande de revoir les nouvelles menuiseries:

- mettre en œuvre des menuiseries de type traditionnel ;
- revoir le dessin des portes, abandonner l'option des portes-fenêtres contraires à la typologie (détails A1 et A4) et conserver au minimum une partie basse pleine en bois ;
- pour les fenêtres de toit, côté cour, recourir à des châssis avec division verticale, évoquant davantage les tabatières traditionnelles (type Cast), plutôt que des fenêtres sans divisions telles que proposées (détail A7).

Les plans font apparaître des lucarnes très imposantes par rapport à la composition de façade (partie vitrée de taille identique à celle des fenêtres du bas), dont le détail d'exécution n'est pas satisfaisant (largeur des joues et saillie trop importantes, mettant le châssis trop en retrait). Ces dernières semblent imiter des éléments présents ailleurs sur le site, tout en reprenant les formes des lucarnes créées après 1945 (selon les photos d'archives de 1945, la toiture du bâtiment des classes vertes en était dépourvue). La CRMS s'interroge sur ce qui fonde le nombre retenu, l'implantation, le traitement différencié entre les deux façades, le type de mise en œuvre, ... ?

L'option de l'isolation intérieure, dont on sait qu'elle engendre différents phénomènes et risques hygrothermiques - à fortiori dans du bâti ancien -, devrait être justifiée par une étude (elle manque actuellement) garantissant l'absence de risque sur le bâti patrimonial. Au besoin, on pourrait recourir à un enduit chaux-chanvre pour limiter l'effet de paroi froide, impactant moins le comportement des murs. Dans ce cadre, la Commission demande aussi de fournir des précisions sur l'état des caves qui ne semblent pas concernées par la demande actuelle mais qui avaient fort souffert des inondations provoquées par le mauvais état du réseau hydraulique sur le site. Ont-elles été assainies? Faut-il que le projet devra tenir compte du problème de l'humidité provenant des sous-sols.

#### Cahier des charges

La CRMS formule également les remarques ponctuelles suivantes. La numérotation renvoie aux articles du métré descriptif du bâtiment des écuries. Toutefois, le cas échéant, les articles relatifs aux interventions similaires sur les autres bâtiments devront être adaptés suivant une même approche de conservation-restauration.

- 1.2.11. *démontage des menuiseries extérieures : démontage et évacuation de toutes (...) les moyens de fixation, les tiges d'ancrages :*  
récupérer un maximum d'éléments anciens, en particulier les ferronneries que l'on pourrait, le cas échéant, intégrer aux menuiseries reconstituées ;
- 1.2.12. *démontage d'éléments de structure en bois :*  
la description des pathologies ne faisant pas état de dégâts ou de déformations importantes, la stabilisation de la structure ne peut pas justifier une intervention tellement impactante ;
- 1.2.5. *démontage maçonneries intérieures et 2.5.3.1./2.5.3.2. blocs béton prévus pour certaines maçonneries intérieures :*  
respecter les mises en œuvre traditionnelles, y compris pour les nouvelles maçonneries intérieures et renoncer à l'utilisation de blocs en béton en faveur de briques ;
- 2.5.5. *imperméabilisation des maçonneries des pignons dépassant (cette remarque compte également pour la grange point 2.5.3.):*



COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES

KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

motiver cette mesure sur le plan technique, tout comme la pertinence d'appliquer le procédé de « l'imprégnation silicone » à un bâtiment patrimonial et évaluer l'aspect fini ;

- 2.4.6. *lindeau en béton préfabriqué* :

ce type de matériau n'est pas défendable pour la restauration de bâtiments ruraux du XVIIIe siècle; dans toute la mesure du possible, il devrait être remplacé par des matériaux traditionnels moins 'durs' (même si ce type de linteaux existe ailleurs sur le site) ;





## COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES

### KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

- 2.10.4. *seuil en béton* :

comme pour les linteaux, et seulement pour autant que le remplacement des seuils soit justifié, éviter l'intégration d'éléments en béton et réaliser les éventuels nouveaux seuils en pierre naturelle (p.e. pierre de sable lédienne) ;

- 2.6.1. *pose de 4 UPN240 boulonnées (à travers de l'entrait existant) / détail B 18/19* :

la consolidation proposée de la structure existante par du métal est interventionniste et n'est pas sans risque pour la stabilité du bâti ancien (importantes démolitions, comportement différencié des deux matériaux, ...). La CRMS ne peut souscrire à un remplacement complet du plancher existant via des UPN en métal chimiquement ancré, notamment au travers de l'entrait existant, en l'absence d'une étude fine de l'état de conservation du plancher existant (pathologies, déformations, ...) et d'une étude des charges d'occupation requises par le programme futur. Une intervention plus limitée avec maintien de la structure existante et renforts ponctuels, n'est-elle pas envisageable ?

- 2.7.4.4. *pose d'un contre contre-chevronnage extérieur*

cet article est lié à l'option d'isolation – voir remarques ci-avant

#### Stabilité

Pour pouvoir évaluer l'impact des interventions, la Commission demande également de compléter le dossier par les renseignements (techniques) suivants :

- les calculs et les résultats de l'étude de stabilité qui fondent les travaux y relatifs ;
- l'état des fondations, étant donné que de nouvelles fondations pourraient ponctuellement s'imposer ; ceci est notamment le cas pour le pilier central des écuries sous lequel les sondages restent à effectuer ;

En conclusion, la CRMS demande de poursuivre l'étude du projet sur base d'une étude historique et matérielle plus étayée et tout en tenant compte des remarques formulées ci-dessus. Elle se tient à la disposition des architectes et du demandeur pour éclairer son avis à l'occasion d'une réunion.

Elle plaide également auprès des gestionnaires du site du Rouge-Cloître pour que le projet de requalification du quartier de la ferme intègre aussi la restauration du logis de la ferme (propriété Régionale ?). Ce bâtiment est dans un état de conservation déplorable et devrait d'urgence être restauré. A tout le moins il devrait faire l'objet de travaux préservation et d'étañonnement, en attendant une étude historique du bâti y relative.

Veuillez agréer, Madame la Directrice générale, l'expression de nos sentiments distingués.

A. AUTENNE  
Secrétaire

C. FRISQUE  
Président

c.c. à BUP-DPC : C. Criquillon – A. Degraeve  
BUP-DU : Thomas Petitjean